



## **Publicato su La Repubblica di domenica 13 febbraio 2011**

### **Quesito:**

*Abito in un condominio da oltre dieci anni. Con il passare del tempo, le condizioni dello stabile sono via via peggiorate tant'è che ormai è in stato di abbandono: plafoniere per l'illuminazione del giardino rotte e pericolanti, campanelliere disastrose, depositi di merci nell'androne e sui pianerottoli, etc... Ma l'amministratore non deve intervenire per rendere l'ambiente quantomeno decoroso?*

### **Risponde: Avv. ANDREA RIMONDINI**

Gentile Lettore, l'esecuzione degli atti conservativi inerenti le parti comuni del fabbricato rientra tra le attribuzioni dell'amministratore del condominio (art. 1130 comma I n. 4 c.c.); trattasi di attività obbligatoria, che l'amministratore deve svolgere anche in assenza di specifiche direttive dell'assemblea.

Il potere-dovere di compiere gli atti conservativi si riferisce non solo alle parti comuni dell'edificio, ma riguarda anche la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni, anche per quanto concerne le interferenze tra singole unità - mi riferisco, appunto, ai depositi di merci lasciati da altri condomini in aree di pertinenza condominiale.

Nei limiti delle attribuzioni di cui al n. 4 dell'art. 1130 c.c., quindi con riferimento agli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, l'amministratore deve porre in essere tutte le azioni giudiziarie a difesa del condominio - anche in assenza di deliberato assembleare *ad hoc* -, senza che sia configurabile alcun limite in ordine alla relativa tipologia (cautelari, ordinarie, possessorie, etc...). La giurisprudenza, infatti, da sempre afferma che: *“Gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio che l'amministratore è tenuto a compiere non sono limitati alle azioni possessorie, ma comprendono anche le azioni cautelari, quelle giudiziali e quelle da proporsi nei confronti di coloro che pretendono di acquistare diritti spettanti ai condomini o contro un condomino che abusi della cosa comune (Cass., sent. n. 3651, 11 dicembre 1972)”*; *“... (Omissis) l'amministratore condominiale può agire - senza chiedere l'autorizzazione dell'assemblea - non solo per proporre un'azione per danno temuto, ma anche per ottenere il risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dello stabile condominiale, nel caso in cui tale danno si concretizzi nelle spese occorrenti per la rimessione delle cose nello stato precedente (Cass., sent. n. 1154, 22 aprile 1974)”*.

Rientra nel novero degli atti conservativi anche l'azione di cui all'art. 1669 c.c. diretta alla rimozione di gravi difetti di costruzione riguardanti l'edificio condominiale (Cass. Civ. n. 334/00; Cass. Civ. n. 2775/97; Cass. Civ. n. 5613/96), *“senza che tale legittimazione processuale possa venir meno a seguito dell'intervento in giudizio di singoli condomini”* (Cass. Civ., sent. n. 1178 del 18/2/1980).

Circa le azioni reali (ad esempio, quella di rimessione in pristino), invece, si esclude la legittimazione dell'amministratore trattandosi di materia relativa alla titolarità ed al contenuto dei

diritti dei singoli condomini (Cass. Civ., S.U., n. 10615/1996; Cass. Civ., n. 5147/03; Cass. Civ., n. 9573/1997).

Ci si è chiesti se tra gli atti conservativi possa essere ricompresa anche la querela, magari nei confronti di colui che, commettendo reati, provochi danni al condominio, e la risposta pare essere negativa; secondo la più accreditata giurisprudenza, infatti, *“l'esercizio del diritto di querela non può essere ricompreso tra gli atti di gestione dei beni o di conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ... (Omissis) è necessaria un'unanime manifestazione di volontà da parte dei condomini affinché l'amministratore possa procedere penalmente in ordine a un fatto avente rilievo penale contro l'autore del fatto stesso, ed è necessario un corrispondente unanime specifico incarico conferito all'amministratore affinché sussista la legittimazione del rappresentante del condomino alla presentazione della querela”* (Tribunale di Genova, 5/6/08; Cass. Pen., 29/11/00-5/1/01; Cass. pen., 16/10/1950).

Va rilevato che, secondo l'opinione prevalente, la disposizione di cui all'art. 1130 c.c. ha carattere suppletivo e non imperativo con la conseguenza che la relativa applicazione potrà essere derogata, quindi limitata o ampliata, dal regolamento condominiale – che, in ipotesi, potrebbe legittimamente sottrarre all'amministratore il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di determinati atti conservativi (Cass., sent. n. 8719, 8 settembre 1997).

Qualora l'amministratore ometta di tutelare le parti comuni del fabbricato, quindi di dar corso ai necessari atti conservativi, potrà essere rimosso dall'incarico e, se dovessero emergere profili di responsabilità civile, potrà anche essere condannato al risarcimento dei danni.